



Materiál
na zasadnutie miestnej rady
a na zasadnutie miestneho zastupiteľstva

dňa 12.09.2016
dňa 19.09.2016

Návrh

na urovnávanie súdnych sporov medzi Smart factory s. r. o. a mestskou časťou vedených na Okresnom súde Bratislava 1 pod sp. zn.: 38Cb 116/2015 a 19C 201/2015, uzavretím novej nájomnej zmluvy na nájom nebytového priestoru na ulici Grösslingová 6 v Bratislave pre Smart plus s. r. o. ako prípad hodný osobitného zreteľa

Predkladateľ:

JUDr. Iveta Hahnová
poverená vedením
miestneho úradu

Návrh uznesenia miestnej rady:

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Staré Mesto
o d p o r ú č a
Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Staré Mesto prerokovať predložený návrh

Zodpovedný:

JUDr. Iveta Hahnová
vedúca oddelenia právneho
a správnych činností

Návrh uznesenia miestneho zastupiteľstva:

- v materiáli

Spracovateľ:

JUDr. Dagmar Šimková
oddelenie právne
a správnych činností

Materiál obsahuje:

- návrh uznesenia
- dôvodovú správu

N á v r h u z n e s e n i a

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Staré Mesto

Alternatíva 1

A) schvaľuje

v súlade s ustanovením §9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov **ako prípad hodný osobitného zreteľa nájom nebytového priestoru** s výmerou 263,90 m² v suteréne a na prízemí nehnuteľnosti na ulici Grösslingová č. 6 v Bratislave, súpisné číslo 2479, katastrálne územie Staré Mesto, postavenej na pozemku parcely registra C KN č. 8900/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría s výmerou 1.197 m², zapísanej na LV č. 5674, do nájmu spoločnosti : Smart plus s. r. o., Pekná cesta 9, Bratislava 831 52, IČO: 50 360 370 za nasledovných podmienok :

- a) doba nájmu: neurčitá
- b) účel nájmu: zmena stavebného určenia priestoru za účelom splnenia podmienky §3 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov (nebytové priestory sa prenajímajú na účely, na ktoré sú stavebne určené) a následne pánske holičstvo/kaderníctvo a kaviareň s možnosťou predaja kávy, nealkoholických a alkoholických nápojov s možnosťou rozšírenia poskytovania služieb na dámske kaderníctvo a kozmetické služby
- c) výška nájomného: 42,- EUR/m²/rok (3,50 EUR/m²/mesiac)
- d) nájomca je povinný v lehote maximálne 6 mesiacov zabezpečiť právoplatné rozhodnutie o povolení zmeny spôsobu užívania priestorov
- e) nájomca je povinný ku dňu uzavretia nájomnej zmluvy predložiť doklad o svojej spôsobilosti prevádzkovať pánske holičstvo/kaderníctvo, dámske kaderníctvo a kozmetické služby a kaviareň s predajom kávy a alkoholických a nealkoholických nápojov
- f) náklady spojené so zmenou stavebného určenia priestoru podľa písm. b) časti A) tohto uznesenia bude znášať nájomca bez nároku na ich náhradu ani počas trvania nájmu, ani po jeho skončení
- g) nájomná zmluva bude uzavretá medzi tromi stranami – prenajímateľom mestskou časťou Bratislava-Staré Mesto, pôvodným nájomcom Smart factory s. r. o. a novým nájomcom Smart plus s. r. o.

B) konštatuje,

že osobitný zreteľ spočíva v tom, že uzavretie nájomnej zmluvy je podmienkou urovnania súdnych sporov s predchádzajúcim nájomcom Smart factory s. r. o. o neplatnosť výpovede nájmu založeného zmluvou č. 189/2014 vedenom na Okresnom súde Bratislava 1 pod sp. zn.. 38Cb 116/2015 a o vypratanie nebytového priestoru vedenom na Okresnom súde Bratislava 1 pod sp. zn.: 19C 201/2015 a neuplatňovania nárokov predchádzajúceho nájomcu na náhradu investícií vo výške 87. 900,- EUR, vynaložených pri úpravách priestoru.

alebo

Alternatíva 2

nesúhlasí

s mimosúdnym urovnaním sporov medzi Smart factory s. r. o. a mestskou časťou o neplatnosť výpovede nájmu nebytových priestorov a o ich vypratanie, vedených na Okresnom súde Bratislava 1 pod sp. zn.: 38Cb 116/2015 a 19C 201/2015 tak, že mestská časť uzavrie novú nájomnú zmluvu so spoločnosťou Smart plus s. r. o. a **žiada**, aby mestská časť (do prípadného predloženia iného návrhu na urovanie) vo vedení sporov pokračovala a o uplatnených nárokoch rozhodol súd.

D ô v o d o v á s p r á v a

Mestská časť dňa 08. 07. 2014 uzavrela so spoločnosťou Smart factory s. r. o. (ďalej len „nájomca“) ako víťazom verejnej obchodnej súťaže, Zmluvu o nájme nebytového priestoru č. 189/2014 (ďalej len „zmluva“). Zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú. Predmetom nájmu bol nebytový priestor č. 11 s celkovou výmerou 263,90 m², nachádzajúci sa v suteréne a na prízemí bytového domu na Grösslingovej ul. č. 6 v Bratislave, súp. č. 2479, postaveného na parcele registra C KN č. 8900/1 a zapísaného na LV č. 5674.

Nájomca vo svojej záväznej ponuke, doručenej mestskej časti po vyhlásení verejnej obchodnej súťaže, ako účel využitia nebytových priestorov navrhol predaj a prezentáciu designového nábytku a doplnkov, predaj odborných kníh a časopisov, predaj kávy a rýchleho občerstvenia, organizovanie výstav súčasného umenia, literárnych večerov a prednášok. V zmluve však už bol dohodnutý účel nájmu ako centrum dizajnu „OBÝVAČKA“, kaviareň a reštaurácia.

Zmluva bola uzavretá na dobu neurčitú s nájomným vo výške 42,- EUR/m²/rok. Z dôvodu očakávanej rekonštrukcie a z dôvodu kompenzácie nákladov nájomcu na uvedenie predmetu nájmu do stavu spôsobilého na užívanie na dohodnutý účel mal nájomca do 31. 03. 2015 zľavu na nájomnom, ktoré za obdobie do 31. 03. 2015 bolo len vo výške 3,30 EUR/m²/rok.

Vzhľadom k zmluvným stranami predpokladaným investíciám do stavebných úprav prenajatého priestoru, bolo v čl. IV ods. 4.3 zmluvy účastníkmi dohodnuté, že prenajíateľ je do 30. 06. 2019 oprávnený vypovedať zmluvu len z dôvodov uvedených v ust. § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení platnom ku dňu podpisu zmluvy. Týmito dôvodmi boli

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou;
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
- c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajíateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas;
- d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
- e) užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byt vypratať;
- f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor;
- g) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajíateľa;
- h) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti vydanej oprávnenej osobe podľa zákona č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd;
- i) ide o nájom nebytového priestoru v nehnuteľnosti prevedenej pôvodnému vlastníkovi podľa zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku.

Mestská časť v súlade so zmluvne dohodnutými obmedzeniami (čl. IV ods. 4.2 b) a 4.3 zmluvy v spojení s ust. § 9 ods. 2 písm. a zák. č. 116/1990 Zb.) zmluvu vypovedala pre nedodržanie týchto zmluvných povinností nájomcu.

1. Nájomca nepredložil prenajímateľovi pred začatím rekonštrukcie nebytového priestoru rozpis plánovaných prác, úprav, udržiavacích prác a návrh rozpočtu za účelom ich odsúhlasenia prenajímateľom (čl. VII ods. 7.5 zmluvy „*Nájomca je povinný pred začatím rekonštrukcie predložiť prenajímateľovi rozpis plánovaných stavebných prác, úprav a udržiavacích prác a návrh rozpočtu za účelom ich odsúhlasenia zo strany prenajímateľa.*“),
2. Nájomca otvoril prevádzku napriek absencii povolenia zmeny účelu využitia nebytového priestoru (čl. VII ods. 7.2 zmluvy „*Rekonštrukciou nebytového priestoru podľa tejto zmluvy sa rozumejú také stavebné úpravy a opravy nebytového priestoru, ktoré obnovia a zmodernizujú nebytový priestor, aby tento mohol plne slúžiť účelu, na ktorý je stavebne určený.*“ a čl. VII ods. 7.3 zmluvy „*Prenajímateľ udeľuje nájomcovi súhlas na vykonanie stavebných prác, úprav a udržiavacích prác v nebytovom priestore podľa podmienok tejto zmluvy a zároveň prenajímateľ udeľuje nájomcovi plnomocenstvo na zastupovanie vo veci realizácie stavebných prác, úprav a udržiavacích prác nebytového priestoru podľa tejto zmluvy pred príslušným stavebným úradom a ostatnými právnickými a fyzickými osobami.*“)
3. Nájomca nepožiadaval prenajímateľa o odsúhlasenie označenia prevádzky nájomcu pred vstupom do nebytového priestoru, propagujúcim nájomcu, resp. ním ponúkané služby (čl. VI ods. 6.9 „*Prenajímateľ súhlasí s označením prevádzky nájomcu pred vstupom do nebytového priestoru, propagujúcim nájomcu, resp. ním ponúkané služby vo forme a spôsobom zmluvnými stranami vopred písomne odsúhlasenom.*“)

Nájomca ani jeden z dôvodov uvedených vo výpovedi nepovažuje za zákonný výpovedný dôvod podľa ust. § 9 ods. 2 písm. a) zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov, teda užívanie nebytového priestoru v rozpore so zmluvou, podal preto dňa 04. 06. 2015 na Okresný súd Bratislava 1 žalobu, ktorou sa domáha určenia neplatnosti výpovede. Konanie je vedené pod sp. zn.: 38Cb 116/2015.

Mestská časť dôvody výpovede nájmu považuje za v súlade s dohodnutými zmluvnými podmienkami a žalobu o neplatnosť výpovede za nedôvodnú. Samotnú zmluvu však považuje za neplatnú, nakoľko

- budova, v ktorej sa prenajatý nebytový priestor nachádza, bola postavená podľa projektu architektov F. Weinwurma a I. Vécseia v roku 1929 ako kancelárska a obytná budova Poistovne Phoenix. Podľa zachovaných pôdorysov i odbornej literatúry (*Henrieta Moravčíková, Friedrich Weinwurm, architekt*) prvé dve podlažia s obchodnými a kancelárskymi prevádzkami tvorili kompaktný parter s malým dvorom v strede parcely. O užívaní prenajatého nebytového priestoru ako obchodného priestoru svedčí aj čestné vyhlásenie dlhoročných obyvateľov domu, projektová dokumentácia k stavebným úpravám z júna 1986 a nájomné zmluvy od r. 1991.
- zatiaľ čo v súťaži ponúknutý účel nájmu korešpondoval s účelom, na ktorý boli priestory stavebne určené, ako aj s predmetom činnosti nájomcu podľa výpisu z obchodného registra, účel nájmu dohodnutý v zmluve - kaviareň a reštaurácia bol so stavebným určením účelu využitia priestoru v rozpore, čo dokazuje o.i. aj potreba prenajatý priestor „*stavebne upraviť za účelom jeho uvedenia do stavu, ktorý vyhovuje dohodnutému účelu jeho využitia*“ (čl. IV ods. 4.3 zmluvy), ako aj reálne

stavebné zmeny a úpravy uskutočnené nájomcom. Nájomca nemá pohostinskú činnosť a výrobu hotových jedál ani v predmete podnikania.

- podľa ust. § 37 ods. 2 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“) *„Právny úkon, ktorého predmetom je plnenie nemožné, je neplatný.“*
- podľa ust. § 39 OZ, *„Neplatný je právny úkon, ktorý svojím obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.“*
- podľa ust. § 85 ods. 1 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) *„Stavbu možno užívať len na účel určený v kolaudačnom rozhodnutí, prípadne v stavebnom povolení. Zmeny účelu užívania stavby, ktoré spočívajú v zmene spôsobu užívania stavby, jej prevádzkového zariadenia, v zmene spôsobu a v podstatnom rozšírení výroby alebo činností, ktoré by mohli ohroziť život a zdravie ľudí alebo životné prostredie, vyžadujú rozhodnutie stavebného úradu o zmene v užívaní stavby; na konanie o zmene v užívaní stavby sa vzťahujú primerane ustanovenia § 76 až 84.“*
- podľa ust. § 3 ods. 2 zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov *„Nebytové priestory sa prenajímajú na účely, na ktoré sú stavebne určené.“*
- podľa § 26 ods. 3 zák. č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov *„Stravovacie služby možno poskytovať len v zariadeniach, ktoré spĺňajú požiadavky na stavebno-technické riešenie, priestorové usporiadanie, vybavenie, vnútorné členenie a na prevádzku.“*

Keďže prenajaté nebytové priestory

- neboli stavebne určené na prevádzku kaviarne a reštaurácie bola nájomná zmluva uzavretá v rozpore s vyššie citovanými zákonmi a
- nájomca nemal oprávnenie na pohostinskú činnosť a výrobu hotových jedál,

bolo plnenie zmluvy nemožné a ako taká bola od počiatku neplatná. Z takto neplatnej zmluvy potom nemožno dať ani výpoveď.

Pretože v prípade platnosti zmluvy skončil nájom dňa 31. 07. 2015 (po uplynutí výpovednej lehoty) a v prípade neplatnosti zmluvy nájom ani nevznikol, mestská časť podala na Okresný súd Bratislava 1 žalobu o vypratanie. Spor je vedený pod sp. zn.: 19C 201/2015 a konanie bolo prerušené do právoplatného skončenia konania o neplatnosť výpovede.

V záujme mimosúdneho urovnania už vedených sporov a predídeniu sporu o náhradu nákladov vynaložených na úpravu prenajatých priestorov, navrhol nájomca uzavretie dohody o urovaní. V zmysle predloženého návrhu

- mestská časť nebude trvať na výpovedi a nájomný vzťah s nájomcom bude naďalej trvať,
- nájomca so súhlasom mestskej časti postúpi svoje práva a povinnosti z nájomnej zmluvy na spoločnosť Smart plus s. r. o.

- ani nájomca, ani jeho právny nástupca si nebudú uplatňovať náklady na rekonštrukciu nebytových priestorov
- strany sporu vezmú navzájom podané žaloby späť a nebudú si uplatňovať náhradu trov súdneho konania.

Konanie vo veci vypratania bolo prerušené a konanie vo veci určenia neplatnosti výpovede odročené za účelom predloženia návrhu nájomcu na urovanie. Právoplatné ukončenie sporov meritórnym rozhodnutím súdu sa v krátkom čase nedá očakávať.

Nájomca vyčíslil výšku nákladov vynaložených na úpravu, rekonštrukciu a modernizáciu priestorov na 87.900,- EUR, presvedčivé doklady (faktúry) o svojich investíciách nepredložil. Po posúdení doložených faktúr označilo majetkové oddelenie požiadavku za prehnanú. Podľa znaleckého posudku 42/2017 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty a zhodnotenia nebytového priestoru, zadaného nájomcom a zhotoveného znalcom Ing. Natáliou Uherčíkovou, ev. č. znalca 915136, predstavuje zhodnotenie 67. 000,- EUR.

V zmysle čl. VII ods. 7.4 zmluvy „*V prípade, že sa nájomca rozhodne vykonať rekonštrukciu nebytového priestoru, vykoná ju na vlastné náklady bez nároku na náhradu nákladov od prenajímateľa. Nájomca vyhlasuje, že počas trvania zmluvy a po jej skončení nebude uplatňovať u prenajímateľa náhradu uvedených nákladov.*“ Súčasne podľa čl. VII ods. 7.9 zmluvy „*Nájomca je oprávnený vo vlastnom mene vykonávať odpisy technického zhodnotenia nebytového priestoru podľa ust. § 24 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov.*“ Na kompenzáciu vynaložených nákladov bola nájomcovi poskytnutá v zmysle čl. III. ods. 3.3 zmluvy aj zľava.

Mestská časť je v súdnych sporoch zastúpená advokátskou kanceláriou a predbežné trovy právneho zastúpenia sú v konaní o neplatnosť výpovede (38Cb 116/2015) za 6 úkonov právnej služby 539,69 EUR. V konaní o vypratanie (19C/201/2015) zatiaľ trovy nevznikli.

Aktuálne je nebytový priestor zapísaný v katastri nehnuteľností ako zariadenie verejnej správy a administratívy.

Navrhovaný nový nájomca nemá vo výpise z obchodného registra uvedené v predmete činnosti poskytovanie kozmetických služieb či holičstva/kaderníctva ani pohostinskú činnosť (prevádzka kaviarne).